

建筑工程管理在房地产项目建设中的运用

徐晓锋

大连中海地产有限公司 辽宁省 大连市 116001

摘要: 在房地产开发中,要把工程管理的作用发挥到极致,才能确保项目的顺利进行,从而达到预期的目的。基于此,本文对建筑工程管理在房地产项目建设中的运用进行分析,以期对房地产项目工程管理的实施提供有益的借鉴。

关键词: 建设工程管理; 房地产项目; 应用手段

引言:随着房地产市场的迅速发展,房地产市场的竞争也越来越激烈,所以,加大对房地产投资的投资和投资进度的管理,将会促进房地产项目的持续发展。然而,目前我国房地产开发项目的工程管理中还存在着一一些问题,这不仅会影响到项目的实施效果,还会制约其后续的发展。因此,必须通过积极的措施来促进房地产项目的工程管理,使之能够在全国范围内形成一个新的格局。

1 工程管理在房地产项目中的重要作用

房地产工程施工周期长,施工中使用的材料和设备种类繁多,施工过程复杂,施工过程中若缺乏针对性的管理,容易造成材料浪费、施工操作失误增多、人员分配管理不当、施工现场混乱等,从而使工期延长,施工成本增多,不利于施工质量的优化。因此,在房地产项目中采用施工项目管理,可以对项目的质量、工期和成本进行有效的控制,并采用优化的方案、计划和控制手段、项目分解、阶段性目标实施检查等方法,对工期和成本进行控制,保证在最小的投资下达到最佳的质量。因此,工程管理对于保证房地产项目的顺利进行、成本优化、施工质量和工期的控制都具有十分重要的作用。

2 建筑工程管理在房地产项目中的应用分析

在房地产项目的施工过程中,运用施工项目管理可以有效的提高工作的效率,具体的运用包括:项目的科学化管理、项目的模式化管理、项目开发的衔接管理等。在工程项目管理中,工程进度管理、成本管理、工程质量管理、工程安全管理等多个方面都有其内在的联系。

2.1 质量管理的运用

首先,在实施房地产项目之前,要按照有关的规

范、标准和要求,对施工项目的质量管理体系进行合理的设计,并加以有效的应用,以保证质量管理工作的顺利进行。其次,在房地产项目的实际施工中,要不断的优化和改进质量管理体系,保证每个项目的施工和管理工作都要由每个人来完成,从而为以后的管理工作的顺利进行创造条件。此外,在工程建设中,还应该注意有关材料、设备的质量管理。例如,在实际的购买过程中,要根据实际情况进行质量检验,并对其进行严格的管理,以防止出现质量问题的建筑材料及相关设备被用于实际的房地产项目。在此基础上,加强工程施工过程的管理,并严格执行有关技术规范,确保工程质量。最后,要把所有的施工工艺都做好。例如,在进行工艺交接时,要由相关的操作人员和工程质量检验员一起对其进行检验,并对其进行评估,只有在验收合格后,方可继续进行下一步的工作。但如果检测和评价中,出现一些质量问题,则必须对其进行有效的修复,直至达到相应的标准。另外,在施工现场加强质量监督,合理配置质量监理人员,并要深入工地,保证能根据工地的具体情况,运用科学、合理的质量监督方法,对房地产项目的后续工作进行监督,从而为工程管理工作创造良好的环境。

2.2 安全管理的实际应用

首先,在房地产项目实施之前,要制定、完善与落实相应的安全管理体系、安全责任制,并开展安全教育、培训,以保证相关的员工的安全意识和防范意识。在保障业主人身安全的基础上,合理设置相关的安全警示标语,以确保房地产项目施工工作的顺利进行。其次,在施工中,要根据施工现场的实际需要,对施工现场的安全管理人员进行合理的组织和分工,确保施工安全工作的顺利进行。同时,物业公司的安全管理部门要结合房地产项目的实际施工,对其进行全方位的安全管理。例如,在建筑材料、设备等方面,由于材料的种

通讯作者: 徐晓锋 出生年月:1981年11月30日 民族:汉 性别:男 籍贯:陕西省凤翔县 单位:大连中海地产有限公司 职称:中级工程师 学历:本科 邮编:116001 研究方向:工程管理

类、设备的种类繁多,因此在使用之前要严格按照现场的实际情况进行安全检查,以保证不会发生安全事故。而且,在使用之后,要对有关的设备进行维修和维修,并进行技术培训,确保相关设备的安全、稳定地运转。此外,在某些工程中,要严格按照有关规范的规定进行安全保护,并在以后的施工中采取相应的措施,避免发生重大安全事故。加强施工现场的监督管理,合理配置安全监督人员、监督设施,保证运用科学、高效的安全监督手段,实现对施工现场的全面监控,从而保证工程质量的持续稳定。最后,要合理的制订安全、紧急事件的管理体系,根据现场的实际情况,进行应急演练,以保证在出现安全事故的时候,对其进行有效的处置,从而将损失降低到最小。

2.3 进度管理的运用

首先,在制定、完善和落实有关的进度管理体系和进度责任制的基础上,对整个房地产项目的建设进度进行合理的规划,并合理配置相应的施工工人和进度检查员,以确保各工序之间的协调和衔接,保证各类物资、装备的及时供应,在规定的时限内完成。其次,由于房地产项目的建设内容复杂,因此,在实际编制时,必须充分掌握和了解施工场地的具体情况,并综合考虑到施工区域周边区域的各种因素,确保施工进度计划的科学性和可行性。此外,在执行施工项目的同时,也要对项目的进度进行验收,确保项目的执行与执行情况符合项目的有关规定。如果工程建设过程中发生工程变更,要及时上报,并采取相应的对策,减少工程建设的整体进度。在完成进度计划之后,可以根据工程的实际情况,对工程的信息进行多次仿真,从中选择出一个比较完整的工程进度计划,从而进行相应的工程进度控制。在此过程中,还应该定期比较和分析项目的实际进度,以保证不会有太大的偏差,从而达到对项目的进度管理和控制^[1]。

2.4 造价管理的实际运用

在房地产项目的工程管理中,成本管理工作涉及的问题非常复杂,因此,在进行相应的工作时,必须加强对各阶段的管理。首先,在决策过程中,有关部门可以充分运用BIM等工程技术,全面分析房地产项目的可行性,并对整个项目的总成本和总投资进行系统的评估,从而保证项目的决策工作顺利进行。其次是设计的过程。在此基础上,相关人员可以利用BIM等工程技术建立的信息数据模型,对施工方案和设计缺陷进行优化和解决,避免后期重复的施工更改,提高工程的实际利用率,降低成本。此外,在招标过程中,有关部门可以根

据工程特点和要求,通过BIM等工程技术模型来合理地编制工程量清单,以便对工程造价进行有效的管理和控制,避免出现不必要的投资成本浪费。最后,在施工和竣工结算的过程中,有关部门可以利用BIM技术的可视化能力,对房地产项目进行专门的碰撞检测,并根据仿真结果,找出目前存在的问题,并进行有效的协调,降低返工的数量,从而节约投资。此外,还应全面分析BIM等工程技术模型中的资料,如材料、设计变更等,提高信息资料的完整性,从而促进成本管理工作的顺利进行。

3 房地产工程施工中建筑工程管理应用的现状

3.1 不重视安全管理

在房地产开发项目中,安全管理工作是确保工程质量的关键,如果出现安全管理问题,将会对工程的进度产生很大的影响,对工人的生命安全构成极大的威胁。从实际情况来看,由于建筑企业的安全意识不强,不注重安全管理,不能对施工进行严格的安全检查和监管,造成许多的安全隐患。其次,由于工人自身的防护意识不强,施工过程中的任意性很强,极易发生安全事故,严重地影响工程的安全。

3.2 品质检验不够及时

在过去的房地产项目中,由于全过程的事后管理,如果不能建立起一套科学、行之有效的质量检验和管理方案,就很容易发生返工现象,不仅会对工程的质量造成一定的影响,而且还会造成巨大的经济损失。同时,在材料质量管理方面,经常存在着假冒伪劣现象,致使许多产品在工程中大量应用,从而影响建筑的使用寿命。

3.3 项目成本管理的科学性不足

成本控制工程建设中起着举足轻重的作用,是提高工程建设投资效益的一种有效手段,它直接关系到公司的长远发展。但是,在过去的项目成本管理中,由于企业的财务预算体系不够合理,成本管理人员的整体素质不高,使用的成本计算方法也太过传统和依靠自己的工作经验,使得项目成本的执行效率很低,很难达到项目成本的目标。在此背景下,必须优化、健全工程成本管理制度,才能更好地实施工程成本管理,从而更好地发挥房地产项目的成本管理功能。

4 加强房产工程管理中的运用策略

4.1 科学分析工程可行性

在目前的社会环境下,开发商们的竞争越来越激烈,要想在这一行业中立于不败之地,就必须要做好充分的调查,根据不同的客户群体的需求,制定相应的发展战略。其次是对房子的开发进行可行性的分析,分析

投资和收益是否相等。我们要看看是否可以在经济成本的前提下,提供技术支持。当无法由团队作出相应的战略时,能够恰当地利用专家的知识作出正确的决定。

4.2 实施项目全程动态管理

在房地产项目的建设过程中,工程造价管理是保证项目投资效益的重要保证,因此,在进行投资决策时,要对投资进行科学、合理的投资,确保项目的实施,保证项目的投资成本,保证项目的经济效益。在工程造价管理中,必须建立起一套科学、完备的成本管理系统,并对其进行动态的管理。在房地产开发中,必须加强对原材料的差价管理,由于原材料的价格持续上涨,建筑材料的成本已超过建筑成本时的成本。在房地产项目的整个施工阶段,总成本占全部工程费用的七成以上,这一比例从侧面反映出建筑成本管理工作的重要性。在房地产项目的建设过程中,要对建筑材料的差异进行有效的控制和管理。在进行造价工作时,要做好对材料市场的全面调查和分析,这样就可以全面的考虑到原材料的差价和市场上某些物料的价格变动,从而有效地控制建筑材料的成本,保证工程的质量。在施工过程中,若施工材料的价格发生大幅变动,应及时搜集相关资料,与施工单位、业务单位、开发单位协商处理,制订出一套科学、合理的材料差异处理方案,使施工单位的损失降低到最小,同时也能有效地防止因不同利益方而产生的合同纠纷。

4.3 健全保安制度

无论是何种工程项目,安全管理工作都是重中之重,只有确保安全生产,才能确保施工工作的顺利进行。如果在建设过程中发生安全事故,不仅会对项目的进度造成一定的影响,而且还会危及到工人的人身和财产的安全,因此,要加强安全管理,不断完善现有的安全管理制度,使其更加全面和有效。首先,要根据项目建设进度进行分析,制订科学的施工安全管理方案,加强对工地的安全监督,把责任落实到最后,以便发现是谁导致安全事故,并对其进行有效的惩罚。其次,要加大对施工工地的风险因素的检查,特别是在用电、机械、高空作业等安全问题的同时,还要注意安全措施,严格审查施工人员的资质,确保安全生产。加强员工的安全意识和安全保护能力,加强员工的安全教育。

4.4 健全造价管理制度

在房地产开发中,对工程造价进行合理的管理,可以确保项目的正常进行,从而达到提高工程的效益。在实施项目成本管理时,必须做好项目成本的编制工作,使项目成本的实现贯穿于项目的整个过程,为项目的顺利实施奠定良好的基础。通过改进项目成本管理系统,采用动态成本控制方法,对项目成本管理的不同内容进行科学的管理,可以有效地改善项目成本管理的效果。在工程建设中,工程总成本占总成本的70%,合理地控制材料差异,可以有效地减少项目投资,增加项目的经济效益。在对建筑材料的成本费用进行控制时,应充分考虑差价因素对市场价格的影响,当发现价格差距太大时,必须对其特性进行描述,并加强各方的磋商,采取行之有效的差价处理措施,以达到解决合同争议的目的。

4.5 提升科学技术在工程建设中的应用

在工程建设质量管理中,有效地应用BIM技术,可以实现项目的一体化管理,为工程质量的事前控制和事中的质量控制提供可靠的技术支撑,从而有效地提高工程质量管理的工作效率。利用BIM技术建立一个立体的建筑物模型,可以更直观地看到各构件的属性和实际的施工状况,从而为工程建设的质量管理提供良好的参考。同时,在信息化管理平台的实施情况下,可以对材料的信息和质量进行核实,从而保证施工工艺管理的正常进行,从而提高施工技术的交流,从而有效地提高施工工艺的技术水平。另外,基于BIM模型,可以有效地进行各种专业的协同工作,利用三维激光扫描技术,对工程质量问题进行精确的定位,提高工程质量的针对性和有效性^[2]。

结语:综上所述,在房地产业飞速发展的今天,我国对房地产项目的建设管理提出更高的要求。优化传统施工项目的管理,主动改进安全管理制度,完善成本管理体系,应用先进的科学技术加强房地产项目建设的质量管理有效改善,为房地产业的长期发展打下良好基础这是一个很好的根基。

参考文献:

[1]项目管理法在建筑工程管理中的应用分析[J].黄众.建材与装饰.2018(26).

[2]项目管理法在建筑工程管理中的应用[J].盛祥超.经贸实践.2018(11).